

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
TRIBUNALE DI ORISTANO
PROCEDURA ISCRITTA AL N. 3/2025 R.Es.
LOTTO N. UNICO**

promossa da

[REDACTED]

contro

*****;
-

Con Decreto emesso dal Giudice dell'Esecuzione dott. Andrea Bonetti, in data 10/04/2025, lo scrivente veniva nominato CTU nella procedura in epigrafe.

Ciò premesso, il sottoscritto geom. Claudio Casanica, libero professionista, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Nuoro al n° 980, iscritto all'albo dei CTU presso il Tribunale di Oristano al n° 20, con studio tecnico in Bosa (OR) nella via Lamarmora n° 3, a seguito delle operazioni svolte, del sopralluogo effettuato sui luoghi oggetto del procedimento in data 27/05/2025 (vedi allegato n. 1), della valutazione dei documenti prelevati da uffici ed enti, dichiara quanto segue e procede a dare risposta ai quesiti posti:

Innanzitutto, si precisa che il sopralluogo è avvenuto in assenza della proprietà, le comunicazioni relative al sopralluogo sono state inviate alle parti tramite PEC in data 14/04/2025 (vedi allegato n. 1), e pertanto la proprietà era a conoscenza dell'evento, si è potuto accedere ai terreni mediante un'apertura già esistente sulla recinzione adiacente al cancello di ingresso delle aree oggetto della procedura, mentre il portoncino di accesso al fabbricato era aperto.

QUESITO 1 : *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.*

RISPOSTA AL QUESITO 1 :

I beni oggetto del pignoramento (vedi allegati n. 2-3-4-5-6-7-8-10-11 -12) sono gli immobili siti catastalmente nella Strada Provinciale n. 1, 09170 Oristano (OR) frazione Donigaia Fenugheddu, distinto in NCEU Foglio 8, Part. 83, e aree distinte in NCT Foglio 8 Part. 84 e 85, ma con accesso da una via di penetrazione parallela alla Strada Provinciale n. 56, che porta dalla frazione Donigaia Fenugheddu al centro di Oristano, per i seguenti diritti reali:

- *NCEU Foglio 8, Part. 83:*

***** , con sede in ***** , ***** , piena proprietà per una quota di 1/1;

Bene pignorato per intero, diritti reali corrispondenti.

- *NCT Foglio 8, Part. 84:*

***** , con sede in ***** , ***** , piena proprietà per una quota di 1/1;



Bene pignorato per intero, diritti reali corrispondenti.

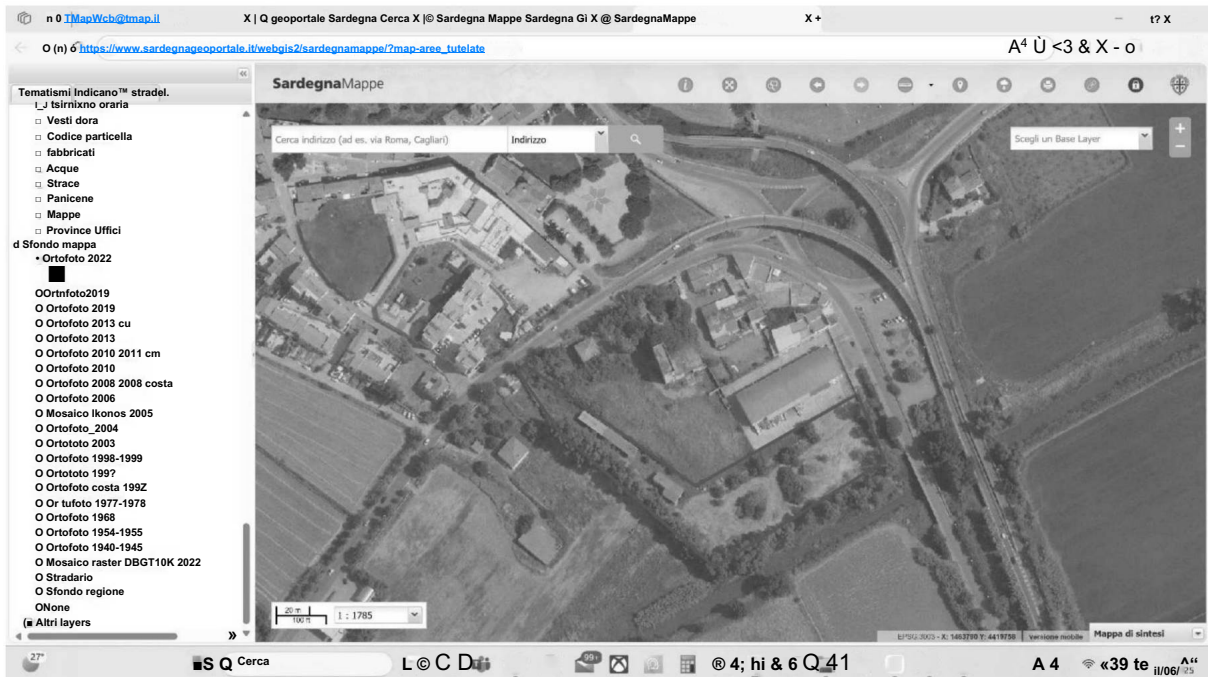
- NCT Foglio 8, Pari. 85:

***** , con sede in ***** , ***** , piena proprietà per una quota di 1/1 ;

Bene pignorato per intero, diritti reali corrispondenti.

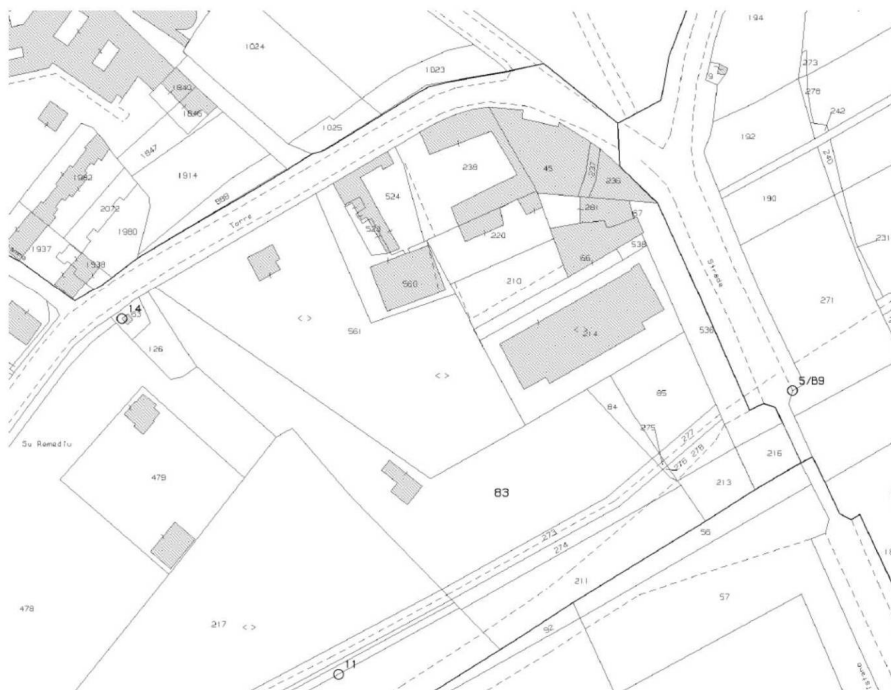


Sovrapposizione Ortofoto con Mappa catastale



Ortofoto anno 2022 Geoportale regione Sardegna





Stralcio mappa catastale Foglio 8 Part. 83 - 84 - 85 (vedi allegato n. 3)

QUESITO 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

RISPOSTA AL QUESITO 2:

ELENCO IMMOBILI LOTTO UNICO:

- Foglio 8, Part. 83 uffici, tettoie, area di pertinenza (vedi allegato n. 2 - 3 - 4 -10);
- Foglio 8, Part. 84 area scoperta (vedi allegato n. 2 - 3);
- Foglio 8, Part. 85 area scoperta (vedi allegato n. 2 - 3);

Il lotto unico è costituito da un fabbricato adibito ad uffici, da due tettoie con struttura metallica aperta su tutti i lati, terreno di pertinenza, siti in zona urbanistica "D2" Insedimenti produttivi commerciali, artigianali, industriali soggetti a riqualificazione e riconversione come previsto nel Piano Urbanistico Comunale adottato definitivamente con deliberazione Consiglio Comunale n°45 del 13/05/2010 e pubblicato nel B.U.R.A.S. n° 34 del 18/11/2010.

L'area ha accesso da una via di penetrazione parallela alla Strada Provinciale n. 56, che porta dalla frazione Donigaia Fenugheddu al centro di Oristano, ha inoltre confine privo di accesso con la Strada Provinciale n. 1 per la località Torre Grande.

Il fabbricato ad uso uffici è costituito dal piano terra e in una sua porzione da un piano sottotetto privo dei requisiti di agibilità con accesso da una piccola porta posta in una parete di facciata, è distinto in NCEU al Foglio 8, Part. 83, di Cat. C2, classe 4, Consistenza 151 mq, Rendita € 428,92. (vedi allegato n. 4-5).

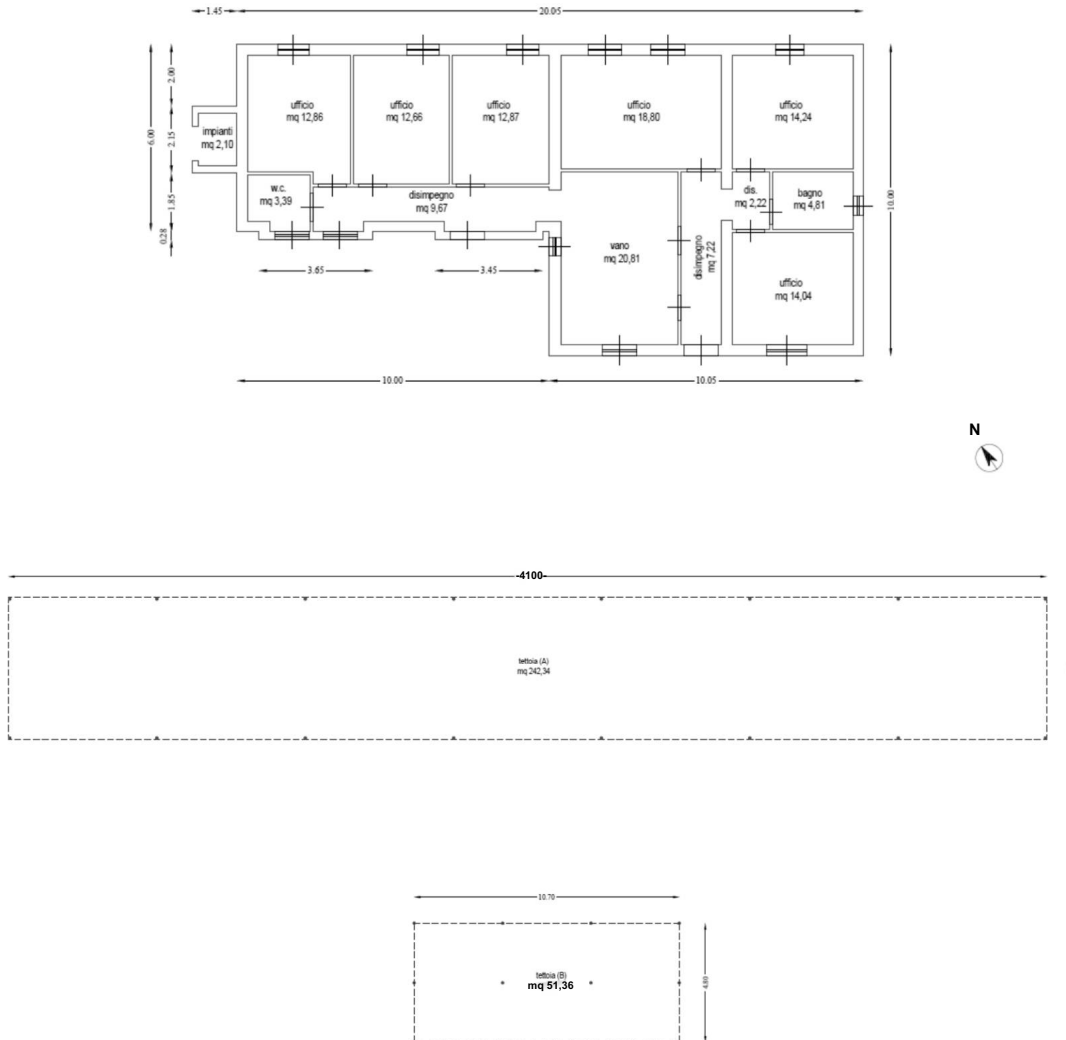
Le tettoie facenti parte della Part. 83 non risultano inserite in mappa né denunciate in catasto.

L'intera Part. 83 ha una superficie catastale lorda di 6561,00 mq (vedi allegato n. 6).

L'area distinta in NCT al Foglio 8, Part. 84, censita con la qualità di pascolo di Classe 1, Reddito dominicale € 0,37 Reddito agrario € 0,52, superficie catastale 285,00 mq (vedi allegato n. 7).



L'area distinta in NCT al Foglio 8, Part. 85, censita con la qualità di pascolo di Classe 1, Reddito dominicale € 1,45 Reddito agrario € 2,03, superficie catastale 1123,00 mq (vedi allegato n. 8).
Gli immobili non fanno parte di un condominio.



Il fabbricato, in pianta è composto da due corpi, uno approssimativamente quadrato delle dimensioni di m 10,00 x m 10,05 con altezza interna costante dei vani $h = m 2,80$ su cui insiste un vano sottotetto accessibile esclusivamente da un'apertura posta su una parete di facciata, privo di scala di accesso e dei requisiti di agibilità ed uno rettangolare delle dimensioni di m 6,00 x m 4,00 con copertura inclinata avente altezze minima e massima rispettivamente di m 3,60 e m 4,10, l'accesso avviene nell'area a sagoma quadrata su un disimpegno della s.u.a. di mq 7,22, sono presenti un vano ad uso ufficio della s.u. di mq 18,80, un disimpegno della s.u. di mq 2,22, un vano ad uso ufficio della s.u. di mq 14,24, un bagno della s.u. di mq 4,81, un vano ad uso ufficio della s.u. di mq 14,04, un vano della s.u. di mq 20,81 da cui si accede alla parte con sagoma rettangolare in un disimpegno della s.u. di mq 9,67, in quest'area sono presenti un w.c. della s.u. di mq 3,39, un vano ad uso ufficio della s.u. di mq 12,86,



un vano ad uso ufficio della s.u. di mq 12,66, un vano ad uso ufficio della s.u. di mq 12,87, è presente sull'esterno un piccolo vano per alloggio impianti della s.u. di mq 2,10 ed altezza interna media di m 1,10, la superficie utile complessiva dei vani principali è mq133,59, la superficie lorda dei vani principali è mq 162,49, la superficie lorda del vano impianti è mq 3,12 (vedi allegato n. 10).

La tettoia principale (A) ha di dimensioni m 5,77 x m 42,00 per una superficie di mq 242,34 (vedi allegato n. 10).

La tettoia minore (B) ha di dimensioni m 4,80 x m 10,70 per una superficie di mq 51,36 (vedi allegato n. 10).

L'area libera ha una superficie di mq 7509,69.

La superficie commerciale è determinata come indicato dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa che adotta il criterio denominato Sistema Italiano di Misurazione (SIM), e come indicato dall'Agenzia delle Entrate neH'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dal DPR 138/1998, è calcolata misurando la superficie coperta dei vani principali computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione interna, i muri perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50, le superfici accessorie date dalle aree esterne vengono computate nella misura del 10% fino alla superficie del fabbricato come sopra individuata e del 2% per la superficie eccedente, la superficie commerciale complessiva approssimata al mq risulta essere mq 332,00.

Ai fini del calcolo della superficie commerciale viene considerato il solo fabbricato, le tettoie essendo da rimuovere, come di seguito specificato, vengono considerate come aree scoperte, le aree vengono trattate come pertinenze del fabbricato e non come aree di zona urbanistica "D2", essendo inedificabili come di seguito specificato.

L'intera proprietà immobiliare risulta essere in stato di completo abbandono, i terreni sono ormai in uno stato di boscaglia impenetrabile per la maggior superficie, il fabbricato richiede opere di pulizia e manutenzione, con particolare riguardo agli impianti elettrici ove quadri e scatole di derivazione e comandi sono state in parte rimossi, agli intonaci e tinteggiature da ripristinare, alle coperture dove le gronde sono da sostituire ed in cui ormai è cresciuta una folta vegetazione.







Le due tettoie hanno le coperture fortemente degradate e lesionate, essendo inoltre realizzate in lastre di cemento amianto se ne dovrà prevedere la rimozione secondo le normative vigenti in materia di opere contenenti amianto, anche le strutture in acciaio andranno rimosse, la grande indicata con la lettera "A" della tavola 1 è totalmente difforme dal titolo autorizzativo, la piccola indicata con la lettera "B" della tavola 1 è stata realizzata in assenza di qualunque titolo abilitativo (vedi allegato n. 10 - 11).





All'interno dei terreni risultano abbandonati dei canali anch'essi realizzati presumibilmente in cemento amianto, sono visibili circa 12 canali di larghezza cm 85, altezza cm 70, lunghezza m 5,00,



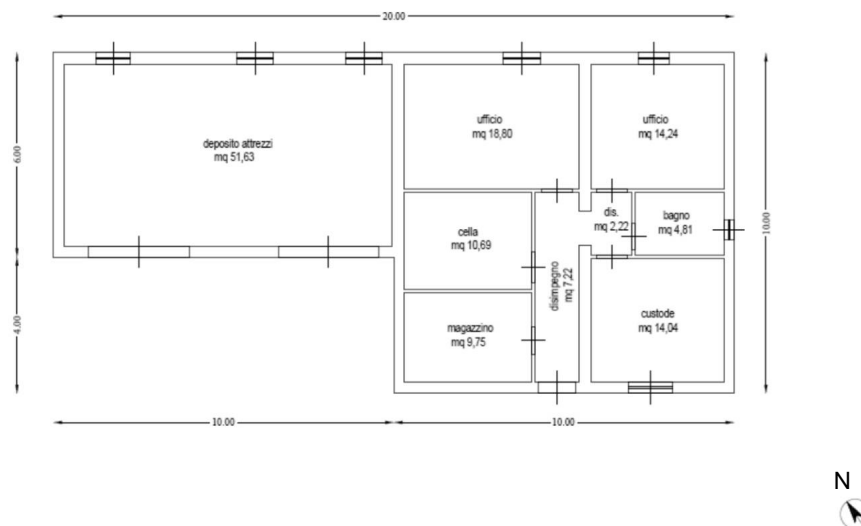
Tutte le opere realizzate in cemento amianto dovranno essere rimosse da ditte autorizzate ad operare su tali rifiuti speciali e smaltite presso idonee discariche.



Le spese per le rimozioni verranno computate a parte e decurtate dal valore di stima (vedi allegato n. 18).

Il fabbricato non risulta dotato di attestato di prestazione energetica, non risulta altresì rilasciato il certificato di agibilità.

Il fabbricato risulta difforme rispetto a quanto autorizzato, più precisamente la porzione di sagoma rettangolare risulta autorizzata come deposito e non come area uffici, come da seguente planimetria (vedi allegato n. 12),



La tettoia indicata con la lettera "A" nella Tavola 1, delle dimensioni di m 42,00 x m 5,77 per una superficie di mq 242,34, è stata realizzata in totale difformità dal titolo edilizio sia per tipologia di opera realizzata che per le dimensioni, lo stato autorizzato prevedeva una serra delle dimensioni di m 40,00 x m 8,00 per una superficie di mq 320,00;

La tettoia indicata con la lettera "B" nella Tavola 1 è stata realizzata in assenza di titolo edilizio;

I lavori necessari per le demolizioni e ripristini verranno computati a parte e gli importi decurtati dal valore di stima (vedi allegato n. 18).

La proprietà immobiliare formata dalle unità distinte al Foglio 8 Particelle 83 - 84 - 85 costituisce un unico corpo confinante: a nord con le Particelle 561 - 214, ad est con la Particella 536, a sud con le Particelle 273 - 275 - 277, ad ovest con le Particelle 217 - 478 - 126, (vedi allegato n. 3).

QUESITO 3: *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.*

RISPOSTA AL QUESITO 3:

Il lotto unico è composto dai seguenti immobili:

- Fabbricato ad uso uffici con terreno di pertinenza distinto in NCEU al Foglio 8, Part. 83, di Cat. C2, classe 4, Consistenza 151 mq, Rendita € 428,92 (vedi allegato n. 5);
- Area distinta in NCT al Foglio 8, Part. 84, censita con la qualità di pascolo di Classe 1, Reddito dominicale € 0,37 Reddito agrario € 0,52, superficie catastale 285,00mq (vedi allegato n. 7);
- Area distinta in NCT al Foglio 8, Part. 85, censita con la qualità di pascolo di Classe 1, Reddito dominicale € 1,45 Reddito agrario € 2,03, superficie catastale 1123,00 mq (vedi allegato n. 8);

I dati di identificazione indicati nel pignoramento corrispondono ai dati catastali.



Tutti e tre gli immobili provengono con la medesima denominazione e consistenza sin dall'atto di provenienza ultraventennale (corrispondente all'atto di provenienza), anno 2002 (vedi allegato n. 19).

- *NCEU Foglio 8 Part. 83 sezione Donigaia Fenugheddu*: è stato oggetto di VARIAZIONE TERRITORIALE del 29/09/1927 in atti dal 17/04/2002 - rinumerazione fogli (n. 52933/2002), dal seguente bene: NCEU sez. urb. D fg. 8 Part. 83 nat. C/2;

È stato oggetto di VARIAZIONE TERRITORIALE del 29/09/1927 in atti dal 15/04/2002 (n. 52108/2002), proveniente dal comune di ORISTANO (G113), è stato trasferito al comune ORISTANO sezione DONIGALA FENUGHEDU (G113B) e ancor prima è stato originato giusta COSTITUZIONE del 10/01/1986 in atti dal 12/05/1998 (n. 26.1/1986);

L'immobile fa parte di un maggior fabbricato edificato su area censita al NCT partita 1 sezione DONIGALA FENUGHEDU (B) Foglio 8 Part. 83 ente urbano di mq. 6561, di originali mq. 8100, originato con FRAZIONAMENTO del 05/06/1980 in atti dal 26/09/1996 (n. 4.1/1980) dalla Part. 210 di mq. 14535 (vedi allegato n. 9).

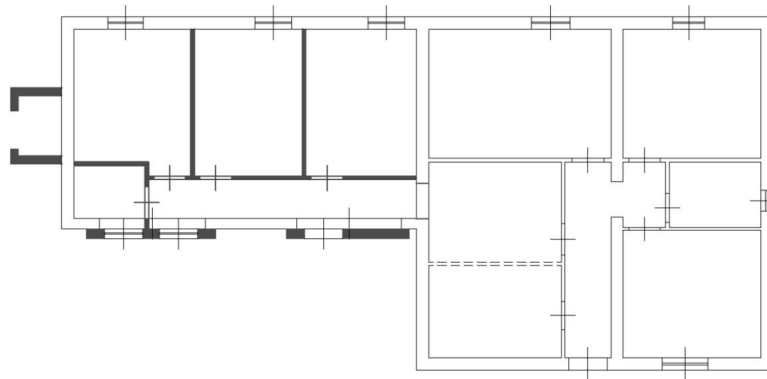
- *NCT Foglio 8 Part. 84 sezione Donigaia Fenugheddu*: di mq. 285, già mq. 310, è stato originato con FRAZIONAMENTO del 05/06/1980 in atti dal 26/09/1996 (n. 4.2/1980) dalla Part. 43 di mq. 690.

- *NCT Foglio 8 Part. 85 sezione Donigaia Fenugheddu*: di mq. 1123, già mq. 1590, è stato originato con FRAZIONAMENTO in atti dal 02/04/1991 (n. 480) dalla Part. 214 di mq. 2853.

(vedi allegati n. 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9).

Esistono alcune difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la rappresentazione delle planimetrie catastali di seguito evidenziate:

- Il fabbricato risulta difforme rispetto a quanto autorizzato, più precisamente la porzione di sagoma rettangolare risulta autorizzata come deposito e non come area uffici, come da seguente planimetria (evidenziate in rosso le opere esistenti non conformi alla planimetria catastale)



- Le due tettoie non risultano rappresentate graficamente in catasto.

QUESITO 4: *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.*

RISPOSTA AL QUESITO 4:

Il lotto unico è costituito da un fabbricato adibito ad uffici, da due tettoie con struttura metallica aperta su tutti i lati, terreno di pertinenza, siti in zona urbanistica "D2" Insediamenti produttivi commerciali, artigianali, industriali come previsto nel Piano Urbanistico Comunale.



Il fabbricato ad uso uffici è costituito dal piano terra e in una sua porzione da un piano sottotetto privo dei requisiti di agibilità con accesso da una piccola porta posta in una parete di facciata, è distinto in NCEU al Foglio 8, Part. 83, di Cat. C2, classe 4, Consistenza 151 mq, Rendita € 428,92.

All'interno della Part. 83 insistono due tettoie non inserite in mappa né denunciate in catasto.

L'intera Part. 83 ha una superficie catastale lorda di 6561,00 mq.

L'area distinta in NCT al Foglio 8, Part. 84 è censita con la qualità di pascolo di Classe 1, Reddito dominicale € 0,37 Reddito agrario € 0,52, superficie catastale 285,00 mq.

L'area distinta in NCT al Foglio 8, Part. 85 è censita con la qualità di pascolo di Classe 1, Reddito dominicale € 1,45 Reddito agrario € 2,03, superficie catastale 1123,00 mq.

Il lotto unico formato dalle unità distinte al Foglio 8 Particelle 83 - 84 - 85 costituisce un unico corpo confinante: a nord con le Particelle 561 - 214, ad est con la Particella 536, a sud con le Particelle 273 - 275 - 277, ad ovest con le Particelle 217 - 478 - 126.

Gli immobili sono perfettamente identificati a livello catastale, lo stato reale ha alcune differenze rispetto alla planimetria catastale: la porzione di fabbricato a sagoma rettangolare risulta rappresentata nella planimetria catastale come un unico deposito, nella realtà sono realizzati tre uffici, un disimpegno ed un bagno di servizio, entrambe le tettoie non risultano rappresentate catastalmente. Esistono anche delle difformità tra il realizzato ed i titoli autorizzativi:

Il fabbricato risulta difforme in quanto la porzione di sagoma rettangolare risulta autorizzata come un unico deposito e non come area uffici;

La tettoia principale è stata realizzata in totale difformità dal titolo edilizio;

La tettoia più piccola è stata realizzata in assenza di titolo edilizio.

A parere dello scrivente CTU non è possibile effettuare accertamento di conformità in base al combinato disposto dal D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. e dalla L. 47/85 e ss.mm.ii. e tutte le opere difformi andranno rimosse.

PREZZO BASE LOTTO UNICO € 172.573,00;

QUESITO 5: *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.*

RISPOSTA AL QUESITO 5:

Gli immobili oggetto della presente procedura sono:

- Fabbricato ad uso uffici con terreno di pertinenza distinto in NCEU al Foglio 8, Part. 83, di Cat. C2, classe 4, Consistenza 151 mq, Rendita € 428,92;
- Area distinta in NCT al Foglio 8, Part. 84, censita con la qualità di pascolo di Classe 1, Reddito dominicale € 0,37 Reddito agrario € 0,52, superficie catastale 285,00mq;
- Area distinta in NCT al Foglio 8, Part. 85, censita con la qualità di pascolo di Classe 1, Reddito dominicale € 1,45 Reddito agrario € 2,03, superficie catastale 1123,00 mq;

Intestazione all'attualità per tutti:

***** , ***** , piena proprietà per una quota di 1/1;

Da Atto notarile di compravendita (vedi allegato n. 19) per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà di tutti gli immobili di cui sopra del 28/06/2002 Rep. n. 23546 del [REDACTED] rescritto a



Oristano il 13/08/2002 ai nn. 7612/8719 in favore di: *****

»

i

Il sopra citato atto rappresenta l'atto di provenienza all'attualità e atto di provenienza ultraventennale.

QUESITO 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

RISPOSTA AL QUESITO 6:

Il lotto unico è costituito da un fabbricato adibito ad uffici, da due tettoie con struttura metallica aperta su tutti i lati, terreno di pertinenza, siti in zona urbanistica "D2" Insedimenti produttivi commerciali, artigianali, industriali soggetti a riqualificazione e riconversione come previsto nel Piano Urbanistico Comunale adottato definitivamente con deliberazione Consiglio Comunale n°45 del 13/05/2010 e pubblicato nel B.U.R.A.S. n° 34 del 18/11/2010 (vedi allegato n. 17).

L'area ha accesso da una via di penetrazione parallela alla Strada Provinciale n. 56, che porta dalla frazione Donigaia Fenugheddu al centro di Oristano, ha inoltre confine privo di accesso con la Strada Provinciale n. 1 per la località Torre Grande.

Gli immobili sono stati realizzati ed ultimati nell'anno 1986 come verificabile dalla documentazione tecnica reperita, al tempo l'area era sita in zona "E" agricola e non era sottoposta a vincoli di tutela e PAI.

Sono stati realizzati in seguito ai seguenti titoli edilizi:

- C.E. n° 39/85 del 15/03/1985, Prot. 2565 UT 7407 Gen., Pratica Edilizia n. 187/81 (vedi allegato n. 13-14);
- C.E. n° 210/85 del 11/10/1985, Prot. 2026 UT 7110 Gen., Pratica Edilizia n. 146/85 in variante alla C.E. n° 39/85 (vedi allegato n. 15);

Si precisa che all'interno della cartella edilizia relativa alla C.E. n° 210/85 del 11/10/1985, Pratica Edilizia n. 146/85, non sono presenti gli elaborati grafici come certificato dagli addetti dell'ufficio tecnico nel verbale di accesso agli atti (vedi allegato n. 16), quanto previsto dalla Concessione è comunque chiaro e descritto nella relazione tecnica oltre che nei documenti istruttori della pratica stessa (vedi allegato n. 15), e prevedeva delle modifiche interne al fabbricato senza variazioni sulle dimensioni esterne e di volumetria, oltre che la realizzazione di una serra.



Ortofoto anno 1978 Geoportale Regione Sardegna





Ortotofo anno 1998 Geoportale Regione Sardegna



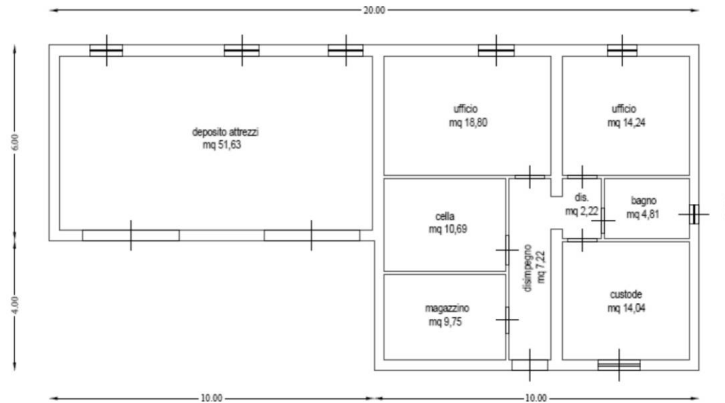
Ortotofo anno 2008 Geoportale Regione Sardegna



Ortotofo anno 2022 Geoportale Regione Sardegna



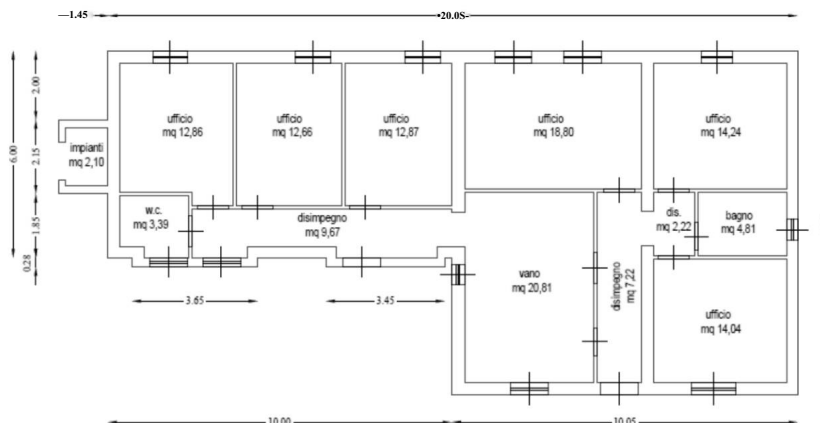
A seguito delle verifiche effettuate si è rilevato che il fabbricato risulta difforme rispetto a quanto autorizzato, il progetto approvato prevedeva un corpo di fabbrica unico composto da due aree regolari una di forma quadrata di dimensioni esterne m 10,00 x m 10,00 con i vani ad uso servizi, e l'altra area sagoma rettangolare delle dimensioni esterne m 6,00 x m 10,00 autorizzata ad uso deposito come da seguente planimetria,



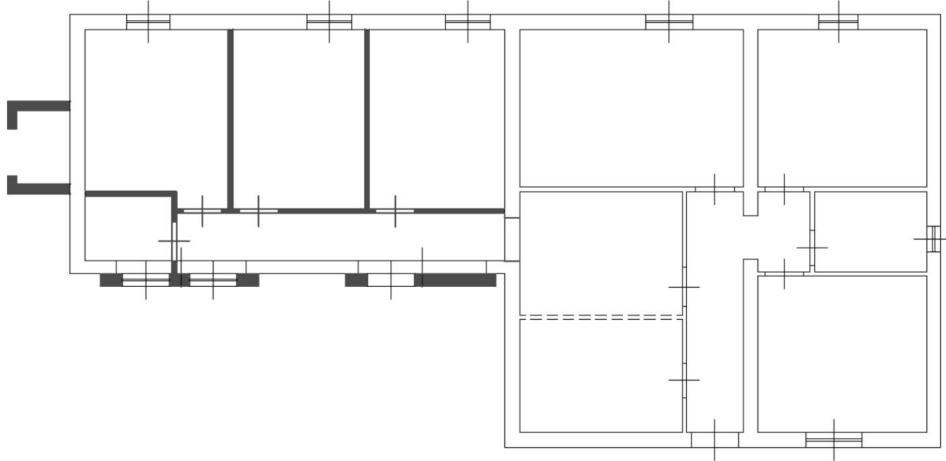
Nella realtà esistono le seguenti difformità (vedi allegato n. 10-11 -12):

- il fabbricato risulta in sagoma m 20,05 x m 10,00 nei lati di dimensione maggiore;
- nella porzione a sagoma rettangolare sono realizzati tre uffici, un disimpegno ed un bagno di servizio al posto di un unico deposito;
- a posto di due ampi accessi al deposito sono state realizzate delle chiusure murarie in aderenza esterna delle dimensioni di m 3,65 e m 3,45;
- è stato realizzato un piccolo vano alloggio impianti esterno;

Lo stato di fatto è rappresentato nella seguente planimetria:



Di seguito una tavola comparativa tra stato di fatto e stato di progetto, in rosso le opere realizzate in difformità:



La tettoia indicata con la lettera "A" nella Tavola 1, delle dimensioni di m 42,00 x m 5,77 per una superficie di mq 242,34, è stata realizzata in totale difformità dal titolo edilizio, lo stato autorizzato prevedeva una serra delle dimensioni di m 40,00 x m 8,00 per una superficie di mq 320,00;

Stato attuale:



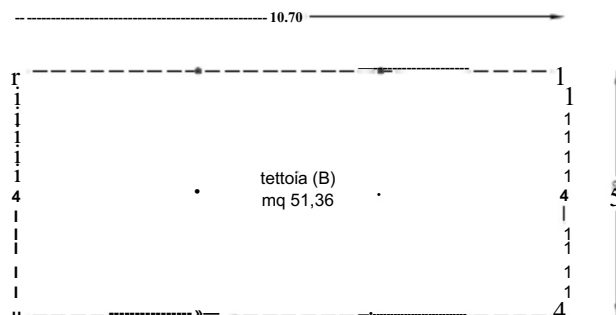
Stato di progetto:



Confronto, in rosso il realizzato in nero l'approvato:



La tettoia indicata con la lettera "B" nella Tavola 1 è stata realizzata in assenza di titolo edilizio;
Di seguito la struttura realizzata:



Tutta l'area costituente il lotto unico è sottoposta ai seguenti vincoli (vedi allegato n. 17);

- 1 mappali ricadono nella fascia di rispetto paesaggistico ambientale del Rio Tanui (D.Lgs. 42/04 - Art. 142 - 1.c - fiumi, torrenti e corsi d'acqua, iscritti RD 1775/1933, e fascia di 150 m da sponde e argini);
 - Nello Studio di Compatibilità Idraulica approvato con Delibera n.2 del 03/07/2018 del Comitato Istituzionale deH'Autorità di Bacino RAS, ai sensi dell'art.8 NTA del PAI (Previgenti al DPGR n.35 del 27/04/2018) relativo al territorio comunale, i mappali sono individuati aH'interno dell'area di pericolosità idraulica molto elevata Hi4. A partire dalla data di pubblicazione (BURAS n.35 del 26/07/2018) sono valide le norme di salvaguardia;
 - Nelle mappe della pericolosità da alluvione del PGRA (Approvazione del PGRA della Sardegna per il secondo ciclo di pianificazione - DPCM 1/12/2022), i mappali sono individuati aH'interno dell'area di pericolosità idraulica molto elevata Hi4. Sono valide le norme di cui al Titolo V delle NTA del PAI recante "Norme in materia di coordinamento tra il PAI e il piano di gestione del rischio di alluvioni (PGRA)";
 - Nel Piano Gestione Rischio Alluvioni - Piena Scenari 2019 i mappali sono individuati aH'interno dell'area di pericolosità idraulica molto elevata Hi4;
 - Nella variante allo studio di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica dell'intero territorio comunale, ai sensi dell'art. 37 delle NTA del PAI, adottato con Deliberazione C.C. N. 30 del 31/07/2024, i mappali sono individuati aH'interno dell'area di pericolosità idraulica molto elevata Hi4.
- La differenza di lunghezza del fabbricato (realizzato m 20,05 approvato m 20,00) è da considerare tolleranza costruttiva in base art. 34 bis del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.

Visti i vincoli presenti nell'area non sarà possibile procedere ad accertamento di conformità come da art. 36 bis del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. delle restanti opere difformi o completamente abusive e si dovrà provvedere alla loro rimozione.

Allo stato attuale non risultano emessi ordini di demolizione da parte degli enti competenti.

Le opere da rimuovere nel dettaglio sono:



- Tramezzature interne al fabbricato per ripristinare il locale di deposito, parte dei muri di tamponamento, vano impianti esterno al fabbricato;
- Tettoie con struttura metallica e copertura in lastre ondulate contenenti amianto.

L'importo delle rimozioni è stato quantificato a parte con relativo computo metrico estimativo (vedi allegato n. 18), e detratto dal valore di stima.

L'immobile non è dotato di Dichiarazione di agibilità.

La data delle ragioni del credito temporalmente più antico per cui è stato eseguito il pignoramento da parte del creditore procedente è 9/01/2017 da Decreto ingiuntivo n. 114/2017 del Tribunale di Verona, emesso il 09/01/2017.

QUESITO 7: *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.*

RISPOSTA AL QUESITO 7:

Gli immobili oggetto di pignoramento, di proprietà della società
***** , ***** sono ijberi e seppur in stato di
abbandono nel pieno possesso della società proprietaria.

Non sono presenti contratti di locazione (vedi allegato n. 21).

QUESITO 8: *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*

RISPOSTA AL QUESITO 8:

- A) - Non vi sono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.
- B) - Non sono presenti trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati.
- C) - Non sono presenti provvedimenti giudiziari di assegnazione al coniuge della casa coniugale.
- D) - Non sono presenti provvedimenti impositivi di vincoli storico artistici.
- E) - Non è presente un condominio.
- G)- Non sono presenti altri pignoramenti, iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli.

QUESITO 9: *verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.*

RISPOSTA AL QUESITO 9:

Gli immobili non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO 10: *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.*

RISPOSTA AL QUESITO 10:

Non sono presenti pesi od oneri di altro tipo.

QUESITO 11: *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.*

RISPOSTA AL QUESITO 11 :

Non sono presenti spese di gestione condominiale.

Non sono presenti procedimenti in corso relativi ai cespiti pignorati.

QUESITO 12: *procedere alla valutazione dei beni.*

RISPOSTA AL QUESITO 12:

La presente Perizia di stima analitica è tesa ad individuare il più probabile valore di mercato di un bene immobiliare, la valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo del Confronto Diretto, non essendo stato possibile utilizzare il metodo Market Comparison Approach (MCA), per la difficoltà di reperire comparabili idonei a tale metodo.



La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo Confronto Diretto e le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali delle norme UNI/PdR 53:2019 e UNI 11612/2015.

La stima è stata effettuata con il metodo del confronto diretto per l'ottenimento del più probabile valore di mercato, quindi utilizzando il valore a metro quadro di superficie commerciale in condizioni normali di uso e manutenzione, opportunamente deprezzato e cioè adeguato alla sua vetustà ed allo stato di conservazione e di manutenzione del fabbricato oggetto di valutazione, utilizzando come parametri di riferimento alcuni atti di compravendita reali noti ed i valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

A tal fine sono stati presi in esame il comparabile presente nell'atto notarile Notaio Sergio Pinna Rep. 14349 del 29/09/2020 (vedi allegato n. 20).

Ai fini della stima le aree non verranno valutate come terreno edificabile sito in zona urbanistica "D2", in quanto essendo completamente ricadenti in zona di pericolosità idraulica molto elevata Hi4, non sono in grado di generare nessuna volumetria, e al loro interno è possibile effettuare esclusivamente opere di manutenzione dei fabbricati esistenti, e pertanto verranno considerate come semplici aree di pertinenza del fabbricato esistente.

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in:

Denominazione cespiti:

Comune:	ORISTANO (OR), 09170 LOCALITÀ' DONIGALA FENUGHEDDU
Indirizzo:	Strada Provinciale , 1



Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superfici e	Minimo	Massimo	Superfici e
Commerciale	NORMALE	900,00	1.600,00	Lorda	5,00	8,00	Lorda

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestatali	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Superficie utile	133,59			133,59
Superfici coperte calpestatali (100%)		Superficie lorda		133,59
		Superficie commerciale		133,59
Superfici pareti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Superfici pareti (100% fino a uno spessore max di 50 cm)		Superficie lorda		28,90
		Superficie commerciale		28,90



Superfici scoperte	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Superfici scoperte (70% fino a Superficie (A); 2% per sup. eccedente)		Superficie lorda		7.806,51
		Superficie commerciale		169,13
Superficie utile netta				133,59
Superficie murature				28,90
Superficie commerciale				332,00

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

N°	Descrizione	Coefficiente
1	DISPONIBILITÀ' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
2	FINITURA - Mediocre	0,90
3	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano terreno con area di pertinenza privata	1,00
4	TIPOLOGIA EDILIZIA - fabbricato isolato con area di pertinenza esclusiva	1,04
5	VETUSTA' - Età da 21 a 40 anni	0,80
6	OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E PULIZIA TERRENI - necessarie	0,80
Coefficiente globale		0,60

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/mq)
Valore minimo OMI (2° semestre 2024)	900,00 €
Valore massimo OMI (2° semestre 2024)	1.600,00 €
Valore medio unitario di mercato (€/mq)	1.250,00 €
Valore medio unitario stimato (€/mq)	1.400,00 €

CALCOLO DEL VALORE MEDIO UNITARIO OMI

Per la determinazione del valore OMI si fa riferimento alla seguente formula:

Valore normale unitario = (Valore OMI max + Valore OMI minimo) / 2

Valore normale unitario OMI = 1.250,00 €

Valore OMI = 203.112,50 €

MEDIA DEI VALORI E RIEPILOGO

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		203.112,50 €
Valore medio di mercato	= 1.250,00 € x 0,60 x 332,00 m ²	249.000,00 €
Valore per confronto diretto	= 1.400,00 € x 0,60 x 332,00 m ²	278.880,00 €
Valore stimato		243.664,17 €

Al valore sopra stimato andranno portate in detrazione le seguenti somme:

- Costi delle demolizioni e ripristini (vedi allegato n. 18) quantificati in € 46.724,89
- La percentuale del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata deH'immobile:

243.664,17 x 0,10 = € 24.366,42

V = 243.664,17 - (46.724,89 + 24.366,42) = € 172.572,86

Pertanto, il valore del Lotto unico è pari a: € 172.572,86, arrotondato all'euro € 172.573,00



QUESITO 13: *procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.*

RISPOSTA AL QUESITO 13:

L'immobile è stato pignorato per intero.

Avendo espletato il mandato conferitomi dal Giudice dell'Esecuzione dott. Andrea Bonetti, si rassegna la presente relazione restando a disposizione per qualunque delucidazione o chiarimento.

Bosa lì 8 settembre 2025

Il C.T.U.

(Geom. Claudio Casanica)

ELENCO ALLEGATI

- ALL. N. 1 - VERBALE DI SOPRALLUOGO;
- ALL. N. 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- ALL. N. 3 - STRALCIO MAPPA CATASTALE FOGLIO 8;
- ALL. N. 4 - PLANIMETRIA CATASTALE F. 8 PART. 83;
- ALL. N. 5 - VISURA STORICA NCEU F. 8 PART. 83;
- ALL. N. 6 - VISURA STORICA NCT F. 8 PART. 83;
- ALL. N. 7 - VISURA STORICA NCT F. 8 PART. 84;
- ALL. N. 8 - VISURA STORICA NCT F. 8 PART. 85;
- ALL. N. 9 - FRAZIONAMENTO N. 4/4980;
- ALL. N. 10-TAVOLAI;
- ALL. N. 11 - TAVOLA 2;
- ALL. N. 12-TAVOLA 3;
- ALL. N. 13 - CONCESSIONE EDILIZIA N. 39/1985;
- ALL. N. 14 - ELABORATI GRAFICI ALLEGATI ALLA C.E. N. 39/1985;
- ALL. N. 15 - CONCESSIONE EDILIZIA N. 210/1985;
- ALL. N. 16 - VERBALE ACCESSO AGLI ATTI UTC ORISTANO DEL 28/04/2025;
- ALL. N. 17 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;
- ALL. N. 18 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO;
- ALL. N. 19-ATTO DI PROVENIENZA;
- ALL. N. 20 - COMPARABILE ATTO¹⁴³⁴⁹REP. 14349;
- ALL. N. 21 - ACCESSO AGLI ATTI AGEDP - OR 28003_2025_1789

